１．住宅紛争処理技術関連資料集（新築住宅用）の概要

（１）住宅紛争処理技術関連資料集（新築住宅用）の位置付け等

住宅紛争処理技術関連資料集（新築住宅用）は、「住宅の品質確保の促進等に関する法律」（以下「品確法」という。）に基づき建設住宅性能評価書が交付された新築住宅（品確法第２条第２項に規定する新築住宅をいう。以下同じ。）に係る紛争について、指定住宅紛争処理機関における迅速かつ適正な解決を目的とし、住宅紛争処理支援センターから指定住宅紛争処理機関への支援業務の一環として策定したものです。

本資料集は、主として指定住宅紛争処理機関の紛争処理委員である建築士等が、

①不具合事象の発生原因を特定するための調査

②不具合事象の発生原因に応じた補修方法に係る検討

③補修工事に必要となる費用に係る検討

等の業務を行う際に、参考とする技術的な資料の一つとして活用することを想定したものです。

このため、最終的に紛争処理委員は、個別の案件における具体的な状況を勘案して、実際の紛争処理における現場調査方法の選定、補修を行う場合の補修方法の選定及び補修工事費用の積算の確認等に係る検討を行う必要があります。（室内空気汚染に関しては、ホルムアルデヒドの室内空気濃度を測定した結果、厚生労働省の指針値（0.08ppm）以上であった場合を対象としています。）

また、既存住宅（品確法第２条第２項に規定する新築住宅以外の住宅）の紛争を処理するため、住宅紛争処理技術関連資料集（新築住宅用）を活用することも可能ですが、その場合の留意点については住宅紛争処理技術関連資料集（既存住宅用）仕様書等変遷版をご参照ください。なお、紛争処理時点でどの資料集を活用していくかについては、表「住宅紛争処理技術関連資料集（新築住宅用）を活用する場合の留意点（整理表）」をご参照下さい。

（２）住宅紛争処理技術関連資料集（新築住宅用）の構成

本資料集は、住宅の構造（木造（在来軸組工法・枠組壁工法）、鉄筋コンクリート造、鉄骨造）毎に、以下の内容で構成されています。なお、各年度の資料集の構成等については、表「各年度の住宅紛争処理技術関連資料集の構成」をご参照下さい。

平成24年度版技術関連資料集（新築住宅用）は、平成24年12月末現在の関係法令等と整合を図っています。また、引用文献等は必要に応じて平成24年12月末現在のものと整合を図っています。本資料の活用にあたっては、平成25年1月以降に改正・制定等が行われた関係法令、規格、参考文献等について確認が必要となる場合があります。

①調査方法編

不具合事象の発生原因を特定するための調査方法のうち、一般的と考えられるものを例示しています。

②機器使用方法編

①の調査において使用することが想定される検査・測定機器の一般的な使用方法を例示しています。

③補修方法編

不具合事象の発生原因に応じて、補修を行うこととした場合における補修方法を例示しています。

④工事費用編

補修工事費用に係る積算内容を確認する際に必要となる一般的な工事費用の積算の考え方等を例示しています。

（3）住宅紛争処理技術関連資料集（新築住宅用）を活用する場合のイメージ

具体の紛争処理のプロセスにおいて、本資料集を活用するか否か及びどのような形で活用するかについては、最終的に当該案件を担当する紛争処理委員の裁量にゆだねられますが、本資料集を活用することになったときには、以下のような各段階での活用イメージが想定されます。

［住宅取得者が修補を請求している案件に係る紛争処理の流れの一例］

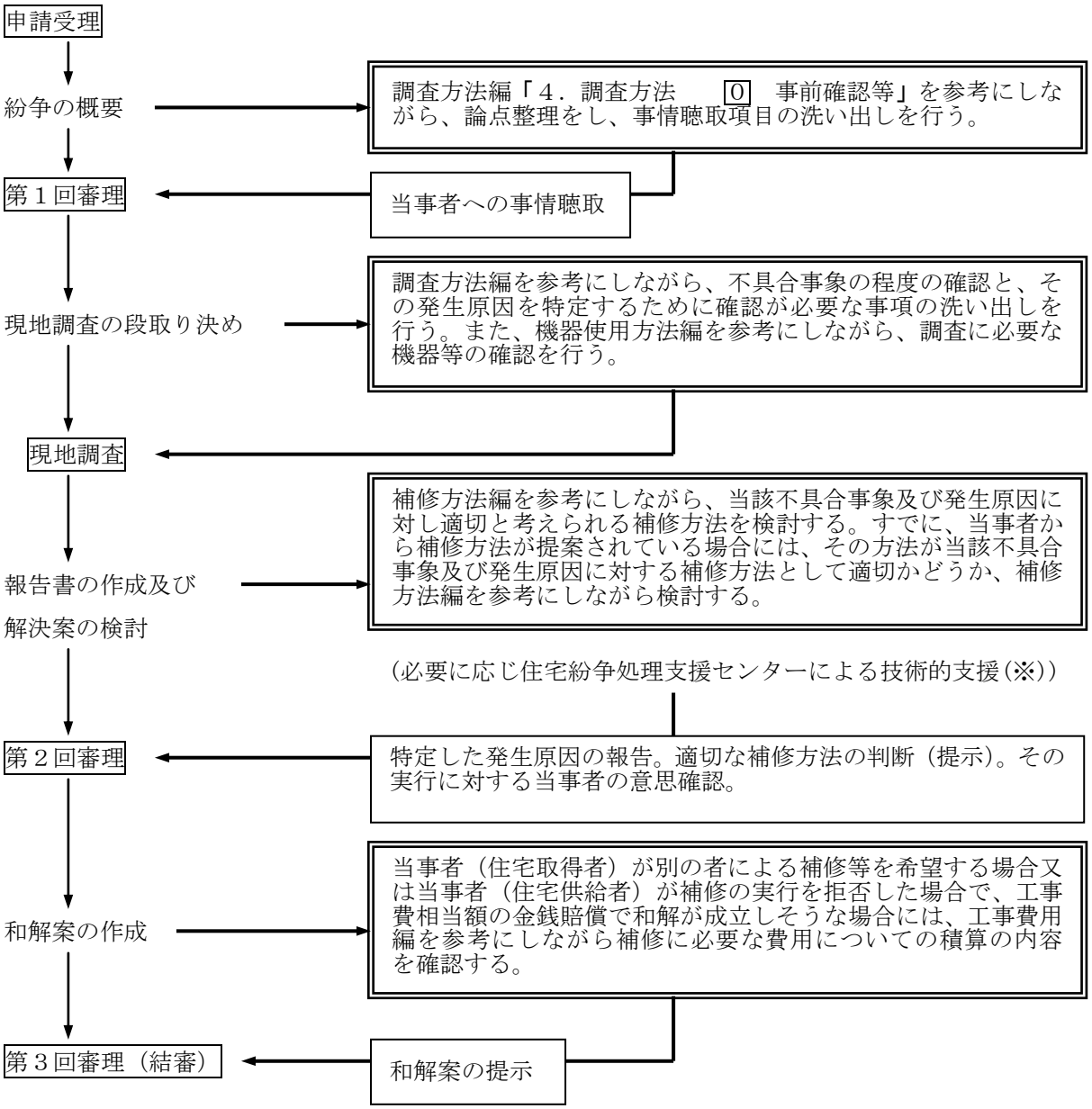
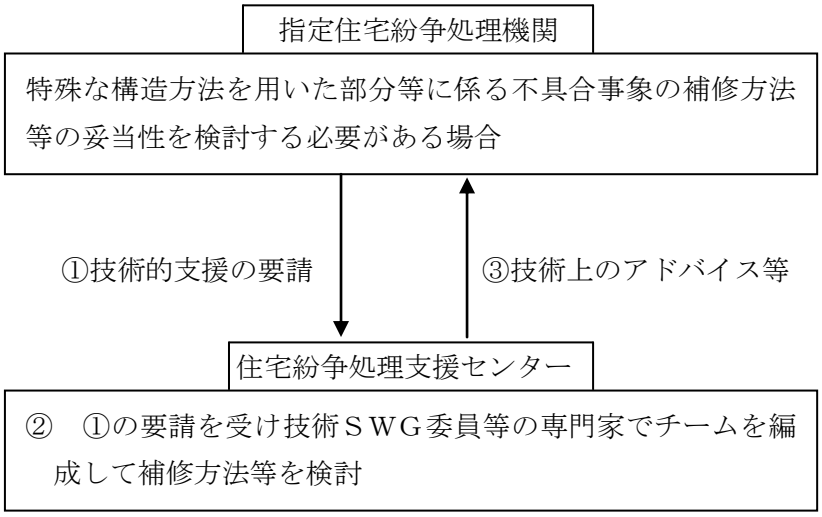


図１　紛争処理の各段階における住宅紛争処理技術関連資料集（新築住宅用）の活用イメージ

※住宅紛争処理支援センターによる技術的支援の概要



住宅紛争処理技術関連資料集（新築住宅用）を活用する場合の留意点（整理表）

1．基本的な考え方

①調査方法編の一部を除き、紛争処理時点の資料集（新築住宅用）を活用できる。

②調査方法編のうち「設計内容の確認」及び「施工状況等の確認」に関する部分については、当時の技術的基準を参照する必要があるため、次による。

イ　平成12年以降に建設された住宅については、新築時点の資料集（新築住宅用）を活用できる。

ロ　平成11年以前に建設された住宅については、仕様書等変遷版（既存住宅用）を活用できる。また、住宅紛争処理技術関連資料集の基本的な考え方は普遍的なものであるため、紛争処理時点の資料集（新築住宅用）も併せて活用できる。

③調査方法編における「建設住宅性能評価関連図書の取り寄せ」に関する部分については、紛争処理時点の資料集（新築住宅用）によることができない。

2．整理表

<table>
<tr><th rowspan="3">区　分</th><th colspan="7">調査方法編</th><th rowspan="2">機器使用方法編</th><th rowspan="2">補修方法編</th><th rowspan="2">工事費用編</th></tr>
<tr><th rowspan="2">0事前確認等</th><th rowspan="2">1不具合事象の程度の確認</th><th colspan="2">2設計内容の確認</th><th colspan="2">3施工状況等の確認</th><th rowspan="2">4使用・メンテナンス状況の確認</th><th rowspan="2">5外的要因の確認</th><th rowspan="2">6詳細調査の必要性の検討</th></tr>
<tr><th>設計図書がある場合</th><th>設計図書がない場合</th><th>設計図書がある場合</th><th>設計図書がない場合</th></tr>
<tr><td>平成12年以降に建設された住宅</td><td rowspan="2">紛争処理時点の資料集（新築住宅用）を活用
ただし、建設住宅性能評価関連図書の取り寄せは、新築時に建設住宅性能評価を受けていない場合は、既存住宅の評価関連図書のみ</td><td rowspan="2">紛争処理時点の資料集（新築住宅用）を活用</td><td>新築時点の資料集（新築住宅用）を活用</td><td rowspan="2"></td><td>新築時点の資料集（新築住宅用）を活用</td><td>新築時点の資料集（新築住宅用）を活用
＊設計図書がない場合は通常想定しにくい</td><td rowspan="2">紛争処理時点の資料集（新築住宅用）を活用</td><td colspan="2" rowspan="2">紛争処理時点の資料集（新築住宅用）を活用
ただし、74条告示の適用は、新築時に建設住宅性能評価を受けている住宅に限る</td><td colspan="3" rowspan="2">紛争処理時点の資料集（新築住宅用）を活用</td></tr>
<tr><td>平成11年以前に建設された住宅</td><td>仕様書等変遷版（既存住宅用）＋紛争処理時点の資料集（新築住宅用）の基本的な考え方を参考に確認する</td><td colspan="2">仕様書等変遷版（既存住宅用）＋紛争処理時点の資料集（新築住宅用）の基本的な考え方を参考に確認する</td></tr>
</table>

＊資料集＝住宅紛争処理技術関連資料集

各年度の住宅紛争処理技術関連資料集の構成

<table>
<tr><td rowspan="2">策定目的</td><td colspan="10">住宅紛争処理技術関連資料集</td><td rowspan="2">住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成11年法律第81号）による</td></tr>
<tr><td>区分</td><td>構造</td><td>平成12年度版</td><td>平成13年度版</td><td>平成14年度版</td><td>平成15年度版</td><td>平成17～19年度版
（CD－ROM版）</td><td>平成20～24年度版
（専用ホームページ等）</td><td>活用対象住宅</td></tr>
<tr><td rowspan="14">新築住宅用</td><td rowspan="5">調査方法編</td><td rowspan="2">木造</td><td>木造住宅</td><td>木造住宅（在来軸組工法）</td><td>木造住宅（在来軸組工法）</td><td>→</td><td colspan="2">木造住宅（在来軸組工法）</td><td rowspan="14">全ての住宅</td><td rowspan="14">住宅紛争処理の参考となるべき技術的基準</td></tr>
<tr><td>―</td><td>木造住宅（枠組壁工法）</td><td>木造住宅（枠組壁工法）</td><td>→</td><td colspan="2">木造住宅（枠組壁工法）</td></tr>
<tr><td>RC造</td><td>鉄筋コンクリート造住宅</td><td>鉄筋コンクリート造住宅</td><td>鉄筋コンクリート造住宅</td><td>→</td><td colspan="2">鉄筋コンクリート造住宅</td></tr>
<tr><td>S造</td><td>鉄骨造住宅</td><td>鉄骨造住宅</td><td>鉄骨造住宅</td><td>→</td><td colspan="2">鉄骨造住宅</td></tr>
<tr><td>共通</td><td>各構造共通</td><td>各構造共通</td><td>各構造共通</td><td>→</td><td colspan="2">各構造共通</td></tr>
<tr><td>機器使用方法編</td><td>共通</td><td>各構造共通</td><td>各構造共通</td><td>各構造共通</td><td>→</td><td colspan="2">各構造共通</td></tr>
<tr><td rowspan="3">補修方法編</td><td>木造</td><td>木造住宅</td><td>木造住宅
（在来軸組工法・枠組壁工法）</td><td>木造住宅
（在来軸組工法・枠組壁工法）</td><td>→</td><td colspan="2">木造住宅
（在来軸組工法・枠組壁工法）</td></tr>
<tr><td>RC造</td><td>鉄筋コンクリート造住宅</td><td>鉄筋コンクリート造住宅</td><td>鉄筋コンクリート造住宅</td><td>→</td><td colspan="2">鉄筋コンクリート造住宅</td></tr>
<tr><td>S造</td><td>鉄骨造住宅</td><td>鉄骨造住宅</td><td>鉄骨造住宅</td><td>→</td><td colspan="2">鉄骨造住宅</td></tr>
<tr><td rowspan="3">工事費用編</td><td>木造</td><td>木造住宅</td><td>木造住宅
（在来軸組工法・枠組壁工法）</td><td>木造住宅
（在来軸組工法・枠組壁工法）</td><td>→</td><td colspan="2">木造住宅
（在来軸組工法・枠組壁工法）</td></tr>
<tr><td>RC造</td><td>鉄筋コンクリート造住宅</td><td>鉄筋コンクリート造住宅</td><td>鉄筋コンクリート造住宅</td><td>→</td><td colspan="2">鉄筋コンクリート造住宅</td></tr>
<tr><td>S造</td><td>鉄骨造住宅</td><td>鉄骨造住宅</td><td>鉄骨造住宅</td><td>→</td><td colspan="2">鉄骨造住宅</td></tr>
<tr><td>シックハウス編</td><td>共通</td><td>―</td><td>―</td><td>―</td><td>各構造共通</td><td colspan="2">―</td></tr>
<tr><td>既存住宅用</td><td>仕様書等変遷版</td><td>木造、RC造</td><td>―</td><td>―</td><td>仕様書等変遷版</td><td colspan="3">→</td><td>平成11年以前に建設さ れた住宅</td><td>－</td></tr>
</table>

＊平成15年度に作成したシックハウス編の内容は、平成17年度に各編の適所へ編入している。

２．調査方法編の概要

調査方法編は、住宅における不具合事象の発生原因を特定するための調査を実施する場合に、その方法に関して、必要に応じて参考とする資料の一つとしてまとめたものであり、最終的に紛争処理委員は、個別の案件における具体的な状況を勘案して、実際の紛争処理における現場調査方法の選定等に係る検討を行う必要があります。

なお、具体的な調査方法については、調査方法シートにおいて、居住者が目視又は体感により発見する不具合事象の種類及びその発生部位毎に、以下の項目で構成されています。

（1）不具合事象とは

不具合事象及び関連する基礎的な知識について解説しています。

（2）発生原因

調査結果から想定される不具合事象の発生原因のリストを示しています。

（3）調査フロー

発生原因を特定するための調査の進め方の一例についてフローチャートで示し、各調査プロセスにおいて特定される可能性がある発生原因も調査フローの中に併せて示しています。

（4）調査方法

調査フローに沿って、各プロセスにおける調査の視点、調査方法及び調査結果の考え方について、具体的に解説しています。

３．調査方法編活用上の留意点等

（１）調査方法編活用上の留意点

①調査方法等の解説は、一般的な地域における一般的な材料・構造等による住宅を前提としたものであるので、調査方法編の活用にあたっては、個別の案件の状況、地域性や当該住宅に用いられた材料・構造等の特性を充分に配慮した上で参考とする必要があります。また、引用図等における寸法は、あくまでも参考とする一例を示しているにすぎない点に留意する必要があります。

②調査方法編に掲載している引用・参考文献は、原則最新の版としていますが、必要に応じ旧版を掲載している箇所があります。この場合は、引用・参考文献名の後ろに【旧版】を付してあります。

③調査方法編に掲載している引用・参考文献のうちすでに絶版になっているものもありますが、これらの文献のほとんどは、住宅紛争処理支援センターに保管されているので、紛争処理において活用する場合は、住宅紛争処理支援センターにお問合せください。

④複数の不具合事象が複合して発生している場合は、各々の部位・不具合事象別に対応する調査方法の内容を幅広く踏まえて、調査方法等について検討する必要があります。

⑤調査フローは、調査の進め方の一例を例示したものであり、実際の調査の進め方については、個別の案件の具体的な状況を充分に勘案した上で検討する必要があります。

　その際、複数の原因によって一つの不具合事象が発生している場合もあることに留意する必要があります。

⑥調査方法編では、次のように法令等の正式名称を略称しています。

・法令告示

＜略称＞	＜正式名称＞
建基法	建築基準法
建基法令	建築基準法施行令
建告	建設省告示（例　平12建告第1347号……平成12年建設省告示第1347号）
国交告	国土交通省告示（例　平14国交告第1540号……平成14年国土交通省告示第1540号）
品確法	住宅の品質確保の促進等に関する法律

・仕様書

＜略称＞	住宅金融支援機構監修　鉄筋コンクリート造・鉄骨造等住宅工事共通仕様書
＜正式名称＞	住宅金融支援機構監修　鉄筋コンクリート造・鉄骨造・補強コンクリートブロック造（補強セラミックブロック造）住宅工事共通仕様書

（２）部位・不具合事象別調査方法の共通事項

① 調査フローの基本的構成は、図２のとおりです。

② 0、4～6の各プロセスにおける調査内容ついては、不具合事象の種類によらず、基本的に共通した内容となっているため、P. 10～14にまとめて記載しており、調査方法シートには原則として解説されていません。

ただし、4、5のプロセスにおいて不具合事象の種類により特記すべき事項がある場合には、第Ⅱ章「部位・不具合事象別調査方法」に、その具体的な内容を解説しています。

③ 1～3については、第Ⅱ章「部位・不具合事象別調査方法」において、不具合事象の種類毎に具体的な内容を解説しています。

なお、複数の不具合事象が複合して発生している場合は、図２において点線部分で示されているように、それぞれの不具合事象に対応する調査方法の内容を勘案したうえで検討することが必要となります。

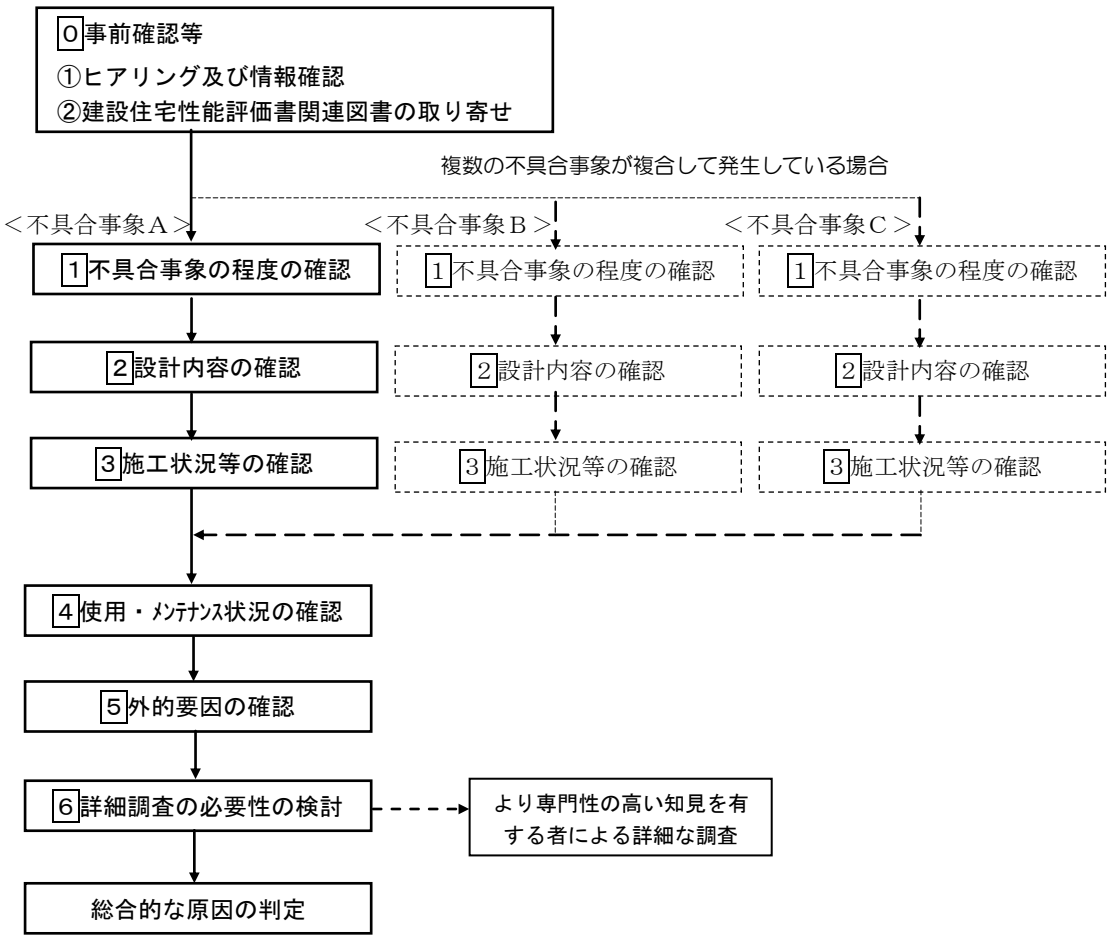


図２　調査フローの基本的構成

○ 事前確認等

＜調査の視点＞

現場調査等にさきがけて、発生原因特定のための調査に必要な情報を把握し、調査の進め方の詳細等を検討しておく。

＜調査方法＞

１．居住者及び住宅供給者へのヒアリング並びに次の「２.」により、主として以下のような情報を確認し、整理しておく。

①住宅の構造・建て方、契約の内容等（木造、鉄筋コンクリート造、鉄骨造／戸建、集合　等）

②不具合事象の状況、発生部位、施工の状況等

③不具合事象の発見時期（新築後経過年数）

④不具合事象の程度の進行状況

⑤不具合事象の発生と季節・天候等との相関関係

⑥他の種類の不具合事象の発生状況

⑦周辺の住宅における同様の不具合事象の発生状況

⑧住宅の立地条件（気候・地形等）、近隣の状況

⑨不具合事象の発生後の処置の有無及び状況

２．住宅性能表示制度に基づき、建設住宅性能評価書が交付された住宅の申請図書等は、規定された期間、登録住宅性能評価機関等に保存される。

したがってその保存期間内であれば、それらの申請図書等を、住宅紛争処理支援センターを経由して当該評価機関等から取り寄せることが可能である。

（１） 登録住宅性能評価機関に保存される帳簿は、以下の通りであり、業務の全部を廃止するまで保存される。（品確法第１９条第１項、同法施行規則（以下「規則」という。）第２０条第１項三号）

住宅性能評価書に記載した事項を記載した帳簿

（２）登録住宅性能評価機関に保存される図書は、以下の通りであり、建設住宅性能評価書が交付された日から２０年間保存される。（品確法第１９条第２項、規則第２１条第１項・第３項、第１５条第１項第一号ロ）

①建設住宅性能評価申請書（変更建設住宅評価申請書を含む）

②建設住宅性能評価申請書の添付図書

・設計住宅性能評価書

・設計評価申請添付図書

住宅性能表示制度に基づく認定又は認証を取得した住宅又は住宅の部分については、以下の書類が添付される。

*住宅型式性能認定書の写し

*型式住宅部分等製造者等認証書の写し

*特別評価方法認定書の写し
*建築基準法に基づく確認済証

③施工状況報告書

④規則第６条第４項に規定する図書
検査に際し評価機関が評価申請者に提出させたもの

（３）登録住宅型式性能認定等機関、登録外国住宅型式性能認定等機関、登録試験機関又は登録外国試験機関に保存される図書は、以下の通りであり、認定又は認証が失効した又は取り消されたときから２０年間保存される。（規則第６８条第３項、規則第９４条第３項）

＜住宅型式性能認定の場合＞（規則第６８条第１項第一号）

①住宅型式性能認定申請書

②住宅型式性能認定申請書の添付図書

③住宅型式性能認定書の写し

④その他審査の結果を記載した書類

＜型式住宅部分等製造者の認証（更新）の場合＞（規則第５５条第１項第二号(第三号)）

①型式住宅部分等製造者等認証（更新）申請書

②型式住宅部分等製造者等認証（更新）申請書の添付図書

③型式住宅部分等製造者等認証書の写し

④その他審査の結果を記載した書類

＜特別評価方法認定の場合＞（規則第９４条第１項、第８２条第１項）

①特別評価方法認定のための審査に係る試験申請書

②特別評価方法の概要を記載した書類

③特別評価方法により代えられるべき部分を明示した書類

④平面図等その他の試験を実施するために必要な事項を記載した図書

⑤試験の結果の証明書の写し

⑥その他審査の結果を記載した書類

上記資料に基づき、住宅の性能表示項目に関して調査する場合には、該当する等級毎の基準を参照する。

なお、評価方法基準の詳細については、平13国交告第1347号による。

３．以上の情報に基づき、調査の方法・進め方の詳細等を検討しておく。

4 使用・メンテナンス状況の確認

＜調査の視点＞

適切な設計・施工が行われた住宅であっても、その使用方法が不適切であったり、メンテナンスが不十分である場合、不具合事象の発生につながることがあるため、使用・メンテナンスの状況を確認しておく。

＜調査方法＞

（1）調査方法

①使用状況

不具合事象の発生箇所及び周辺の使用状況を、居住者又は住宅管理者へのヒアリング、現場調査等により確認する。特に、住宅の性能・機能等に著しく悪影響を及ぼすような通常想定されないような使い方をしていないか確認する。

②メンテナンス状況

不具合事象の発生箇所及び周辺の部位のメンテナンス状況（清掃、手入れ等の状況）を、居住者又は住宅管理者へのヒアリング、現場調査等により確認する。特に、定期的に必要なメンテナンスを怠たるなど、不具合事象の進行につながるようなメンテナンスの状況ではなかったか確認する。

（2）注意事項等

特に木造住宅では、小屋裏換気口・床下換気口等をふさぐなど換気を阻害するような住まい方をした場合には、構造材等の劣化を早めることとなり、種々の不具合事象につながることがあるため注意が必要である。

＜調査結果の考え方＞

①不具合事象の発生に関連して、住宅の性能・機能等に著しく悪影響を及ぼすような通常想定されない使い方がされている場合には、不適切な使用方法が不具合事象の原因の一つである可能性が高い。

②定期的に必要なメンテナンスを怠たるなど、不具合事象の進行や関連部位の劣化を速めるようなメンテナンス状況があった場合には、不適切なメンテナンスが不具合事象の原因の一つである可能性が高い。

5 外的要因の確認

＜調査の視点＞

地震、台風等の自然現象や、周囲の工事の影響、重量物の衝突等の外的要因により不具合事象が発生することがあるため、これらの外的要因の有無を確認する。

＜調査方法＞

（1）調査方法

①地震、台風等の場合

・地震、台風等の発生時期、規模等を気象庁のデータ等で確認し、不具合事象の発生時期との関係を確認する。

・周辺の類似した構造の建築物における同様の不具合事象の発生の有無、発生時期を調べる。

・ただし、不具合事象の発生原因が地震等であることを特定するためには高度な知見を必要とするため、必要に応じて構造の専門家等による調査を行うことを検討する。

②広域的な地盤沈下の場合

・周辺の類似した構造の建築物における同様の不具合事象の発生の有無、発生時期を調べる。

・広域的な地盤沈下の発生に関する情報について、地方公共団体等に確認する。

③周辺における工事の場合

・周辺における工事の実施時期を確認し、不具合事象の発生時期との関係を確認する。

・周辺の類似した構造の建築物における同様の不具合事象の発生の有無、発生時期を調べる。

・必要に応じて地下水の水位や周辺における工事の計画等を確認する。

④重量物の衝突等の場合

・不具合事象発生時期以前に、当該部分又はその周辺部分における重量物の衝突等の外力が加えられた可能性の有無を、居住者へのヒアリング等により確認する。

（2）注意事項等

特になし。

＜調査結果の考え方＞

以下のような状況の場合には、地震・台風、広域的な地盤沈下、周辺の工事、重量物の衝突等の外的要因が不具合事象発生の原因の一つである可能性が高い。

①大地震、大型の台風等の直後に不具合事象が発見され、かつ周辺の類似した構造の建築物に同様の不具合事象が発生している場合

②地方公共団体等において広域的な地盤沈下に関する情報が確認され、かつ周辺の類似した構造の建築物において同様の不具合事象が同時期に発生している場合

③周辺の建設工事の実施時期と不具合事象の発生時期との関連が確認され、かつ周辺の類似した構造の建築物において同様の不具合事象が発生している場合

④不具合事象が発生した時期に、不具合事象の発生部位において、故意・過失等による自動車等の重量物の衝突、近隣でのガス爆発等、外力が加えられたことにより、相当の衝撃を受けたことが確認できる場合

6 詳細調査の必要性の検討

当該不具合事象及び複合して発生している他の不具合事象の状況、各調査段階の結果、構造耐力上主要な部分に瑕疵の存する可能性等を勘案して、より専門性の高い知見を有する者による詳細な調査の実施について検討する。

この場合、「住宅の品質確保の促進等に関する法律」第７４条に基づく住宅紛争処理の参考となるべき技術的基準等が参考となるものと考えられる。

４．機器使用方法編の概要

機器使用方法編は、紛争処理委員である建築士等が調査方法編で例示している調査を行う際に、使用することを想定している検査・測定機器のうち、使用方法等に関する解説が必要な機器について一般的な使用方法を参考として例示しています。

このため、スケール等の測定機器、ハンマー・懐中電灯等（補助的な工具・道具類など使用方法が簡易なもの）については、特に記載していません。

また、通常、専門の調査機関等が使用することが想定されるＸ線鉄筋探査機、赤外線サーモグラフ等のような操作・測定等に専門性の高い技術を要する機器についても、記載していません。

本データベースでは、調査方法に関連する機器使用方法編の内容を参照できます。

機器使用方法編は、以下の項目により構成されています。

（１） 検査・測定機器リスト

調査方法編で例示している調査において使用することが想定されている検査・測定機器を、使用目的、調査方法編との関連を整理し、リストで示しています。

（２）検査・測定機器シート

紛争処理委員である建築士等が現場で使用することを想定している検査・測定機器のうち、解説が必要なものについて例示しています。

① 機器の名称

② 機器の使用目的

機器を使用する検査、測定等の目的を示しています。

③ 機器の概要

機器の機能、測定精度、使用条件等の概要を示しています。

④ 使用方法の概要

機器の使用方法、検査・測定方法等の概要を示しています。

⑤ 関連する不具合事象

調査方法編の「部位・不具合事象別調査方法」において、どの不具合事象に係る調査において使用することを想定しているかを示しています。

⑥ 備　考

機器の使用上の注意事項、関連する情報等を示しています。

５．機器使用方法編活用上の留意点等

① 一般的な使用方法等を例示しているため、より詳細な使用方法等については個別の製品の取扱説明書等を参照する必要があります。

② 検査・測定等の精度、使用条件等は、製品により異なる場合があるため、使用目的に対応した製品を選択する必要があります。